

附件 1

# 巴中市经开区 M 住宅组团回收收购存量闲置 土地项目情况

## 一、项目基本情况

### （一）市县及行业专项规划概况

本项目位于四川巴中经济开发区。四川巴中经济开发区位于巴中市“一城三区”城市空间布局的东翼，幅员面积达 101 平方公里，规划面积 55 平方公里，规划人口 35 万，近三年财政经济情况见表 1。四川巴中经济开发区辖兴文、时新、奇章 3 个街道办事处，是四川省重点培育营业收入超 500 亿元的产业园区，被评为“一带一路·四川最具投资价值产业园区”、“四川省绿色发展范例城市”。

《关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》指出：优先回收收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。其他用途土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设部分，也可纳入范围。

《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》指出：申请发行专项债券的土地储备项目须纳入土地储

备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码。各地要优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划，确有需求的新增土地储备项目也应纳入土地储备计划。存量闲置土地包括，企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地，以及其他符合回收收购条件的土地。2024年11月7日之后供应的土地不列入存量闲置土地范围。用于土地储备的地方政府专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用，实行专款专用、封闭管理，专项用于土地储备工作。

## （二）项目情况

### 1.参与主体

主管部门：巴中市自然资源和规划局

业主单位：巴中市土地储备中心

### 2.项目概况

项目名称：巴中市经开区M住宅组团回收收购存量闲置土地项目

项目所属领域：土地储备-收购存量闲置土地

项目建设工期：12个月

项目区位：四川巴中经济开发区时新街道九寨村

建设内容与规模：M住宅组团位于四川巴中经济开发区时新街道九寨村，面积158.71亩，巴中九寨置业有限公司于2019

年通过出让方式取得该组团国有建设用地使用权，成交价 7142 万元，属政府原因导致无法开发建设的住宅用地，地块权属清晰，不存在抵押、质押、查封情况，未取得其他专项债券或专项贷款。

目前，该地块已完成土地市场评估报告、成本审计报告、与企业达成一致意见的土地收储意向协议、专项债券项目实施方案、项目财务评价报告书、项目法律意见书、确认回收收购地块和价格的会议纪要、公示文件等材料，拟于 2025 年 3 月以 9834.5 万元收储，拟申报债券资金 9834.5 万元。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益

1.提升土地出让收益：回收收购住宅用地后，通过科学规划与合理开发，可提升土地价值。比如对地块进行整理、完善周边配套设 施，再推向市场出让，能吸引更多优质开发商参与竞拍，从而提高土地出让价格，增加地方政府土地出让收入。同时，收储后形成的“净地”“优地”，也更易吸引企业投资，促进区域经济发展，带动相关产业链的经济效益提升。

2.增强资金流动性：对于房地产企业而言，将无力或无意愿继续开发的住宅用地出售给政府，能快速回笼资金，缓解资金压力，有助于企业集中资金用于保交房、偿还债务等，改善企业资金链状况，提升市场信心。对于地方政府，运用专项债券资金回收收购土地，也能优化财政资金的使用效率，在土地再出让或开



发过程中实现资金的循环利用，增强地方政府资金流动性，支持地方经济建设。

**3.带动关联产业发展：**收回收购后的住宅用地若进行开发建设，将带动建筑、建材、装修等多个关联产业发展，创造大量的就业岗位和经济附加值。此外，配套的基础设施建设、公共服务设施建设等，也能拉动投资，促进区域经济增长，形成新的经济增长点。

## （二）社会效益

**1.优化土地资源配置：**收回收购闲置或低效利用的住宅用地，能减少市场存量土地规模，改善土地供求关系，避免土地资源的浪费。将土地重新整合利用，可使土地资源向更急需、更高效的领域流动，提高土地利用效率，促进城市的可持续发展。

**2.改善居住环境：**通过对收回收购住宅用地项目的合理规划和建设，可补齐公共服务设施短板，如增加教育、医疗、休闲等配套设施，改善居民居住环境，提升居民生活品质和幸福感。同时，也有助于推动城市更新，提升城市整体形象和竞争力。

**3.稳定房地产市场：**收回收购住宅用地项目能有效调节房地产市场土地供应节奏，避免土地市场的过度投机和无序开发，稳定市场预期。一方面，缓解房地产企业资金压力，保障项目顺利推进，减少烂尾楼现象，维护购房者权益；另一方面，合理控制

土地供应规模和节奏，防止房价大起大落，促进房地产市场的平稳健康发展，维护社会经济稳定。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算

本项目投资总额为 10500.00 万元，其中：闲置存量土地收购收购成本 9834.50 万元、项目管理费 429.47 万元、建设期利息 226.19 万元、债券发行费用 9.83 万元。

#### （二）资金筹措方案

##### 1. 资金筹集情况

资本金均来源于财政资金，项目资本金 665.50 万元，约占项目总投资 6.34%，并根据项目建设进度筹措到位

融资来源：本项目拟计划发行 5 年期政府专项债券，总额为 9834.50 万元，占总投资的 93.66%。其中：第 1 年申请发行专项债券 9834.50 万元。

##### 2. 资金使用计划

资金使用计划表（单位：万元）

序号	项目	合计	资金计划
			2025 年
一	总投资	10500.00	10500.00
1	闲置存量土地回收收购成本	9834.50	9834.50
2	项目管理费	429.47	429.47
3	债券利息	226.19	226.19
4	债券发行费用	9.83	9.83
二	资金筹措	10500.00	10500.00
1	发行债券	9834.50	9834.50
2	资本金	665.50	665.50
2.1	用于项目管理费	429.47	429.47
2.2	用于债券利息	226.19	226.19
2.3	用于债券发行费用	9.83	9.83

#### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

##### （一）预期收益

##### 1.项目收入

本项目主要收入来源包括住宅用地出让收入。

经计算，项目计算期内预计总收入为 16541.19 万元。

##### 2.项目成本

项目成本主要有经营成本、相关税费以及财务费用。

经测算，项目预测期内总成本为 4359.17 万元。

##### （二）资金测算平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，专项债全部到期时，在偿还当年

到期本息后，仍有 2347.51 万元的累计现金结余，不存在资金缺口。

本项目可偿债净现金流为 12182.02 万元，专项债券到期本息合计 10965.47 万元，本项目收入覆盖倍数为 1.11 倍。

项目运营预期收入：16541.19 万元

项目运营支出（不含财务费用）=经营活动产生的现金流出=  
项目运营成本（不含财务费用）+其他运营支出=3454.41 万元。





巴中市经开区 M 住宅组团收回收购存量闲置土地项目资金测算平衡表

(单位: 万元)

序号	项目	合计	建设期	运营期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
一	经营活动产生的净现金流量 (1-2)	13086.78		6580.47	-36.36	-36.72	6579.38	
1	现金流入	16541.19		8270.59	0.00	0.00	8270.59	
1.1	经营收入	16541.19		8270.59	0.00	0.00	8270.59	
1.2	补贴收入	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	
2	现金流出	3454.41		1690.12	36.36	36.72	1691.21	
2.1	经营成本	146.17		36.00	36.36	36.72	37.09	
2.2	其他支出 (相关税费+所得税)	3308.24		1654.12	0.00	0.00	1654.12	
二	投资活动净现金流量 (1-2)	-10263.97	-10263.97					
1	现金流入	0.00	0.00					
1.1	处置投资物	0.00	0.00					
1.2	收到其他投资	0.00	0.00					
2	现金流出	10263.97	10263.97					
2.1	建设投资 (静态总投资)	10263.97	10263.97					
2.2	维持运营投资	0.00	0.00					
三	筹资活动净现金流量 (1-2)	-475.30	10263.97	-226.19	-226.19	-226.19	-10060.69	
1	现金流入	10500.00	10500.00					
1.1	项目资本金投入	665.50	665.50					
1.2	专项债券资金	9834.50	9834.50					
2	现金流出	10975.30	236.03	226.19	226.19	226.19	10060.69	
2.1	支付债券利息	1130.97	226.19	226.19	226.19	226.19	226.19	
2.2	支付债券发行费用	9.83	9.83					
2.3	支付专项债券本金	9834.50	0.00	0.00	0.00	0.00	9834.50	
四	现金流量总计							
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	6354.28	6091.73	5828.81	
2	项目期内现金变动 (一+二+三)	2347.51	0.00	6354.28	-262.55	-262.91	-3481.31	
3	项目期的期末资金		0.00	6354.28	6091.73	5828.81	2347.51	



## 五、项目绩效目标

### 1.项目总体目标:

目标 1: 收回收购 158.7119671 亩住宅用地;

目标 2: 闲置存量土地收回收购成本 9834.50 万元;

目标 3: 债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡;

目标 4: 能够正常运行、保证工作质量、保障正常运转、完成日常工作任务。

### 2.2025 年度目标

目标 1: 收回收购 158.7119671 亩住宅用地;

目标 2: 债券存续期内实现年度收支平衡。

### 3.质量指标

指标 1: 项目实施要件达标率-- $\geq 95\%$

指标 2: 项目完成质量达标率--按照协议要求标准完成

### 4.经济效益指标

指标 1: 项目总收入-- $\geq 16541.19$  万元

### 5.社会效益指标

指标 1: 促进社会经济社会发展--达成预期目标

指标 2: 增加区域就业岗位--达成预期目标

### 6.生态效益指标

指标 1: 片区生态环境改善--达成预期目标

### 7.可持续影响指标

指标 1: 运营期限-- $\geq 5$  年

指标 2：推动区域全面协调发展--达成预期目标

## 六、潜在影响项目的风险评估

### 1.市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

### 2.财务风险

风险识别：尽职调查可能遗漏未披露的工程欠款、税务纠纷等隐形债务，收购后由收购方承担，增加成本。或有负债风险：M 住宅组团涉及的未决诉讼、产品质量保证等或有负债，一旦成为现实，可能使收购方承担巨额赔偿责任。

风险控制措施：在尽职调查中，对 M 住宅组团的债务情况进行全面核查，要求目标方提供详细的债务清单，并对债务的真实性、合法性进行核实。同时，在收购合同中约定，若发现未披露的隐形债务，由目标方承担赔偿责任，并要求目标方提供相应的担保。法律专业支持，聘请专业的律师团队，对或有负债事项进行深入分析和评估，了解潜在风险的大小和可能性。根据律师意见，合理确定收购价格和交易结构，必要时预留一定的风险保证金，以应对可能出现的或有负债损失。

## 七、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## 八、主管部门和项目单位职责

巴中市经开区M住宅组团回收收购存量闲置土地项目的主管部门为巴中市自然资源和规划局，主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，行业主管部门配合财政部门编制项目收益债





券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，主管部门将会协同财政部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

本项目项目单位为巴中市土地储备中心，本项目的实施运营管理工作由巴中市土地储备中心负责，项目实施机构对项目运营进行监管。保障项目资产在债券存续期内均能得到有效的使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按照计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。项目单位强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的企业效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。运营单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财



产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

## 九、补充说明

根据发行计划及额度安排,此项目 2025 年拟申请发行 9834.5 万元，本次拟发行 9800.00 万元，期限 5 年。

巴中市自然资源和规划局



巴中市土地储备中心



巴中市财政局

